



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS **DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-deux, le mardi vingt-cinq octobre, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni à dix-neuf heures en session ordinaire dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Alain TOUCHARD, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 27.

Date de convocation : 19 octobre 2022.

PRÉSENTS : M. Robert JEULIN, Mme Odile MATHIEU, Mme Anne PELLÉ, M. Jean-Paul TONNIEAU, M. Xavier GODART (à partir de 19 h 04), Adjoint, M. Jean-Pierre GUILLOT, Mme Yannick LEMOULT, M. Philippe MOREAU, Mme Annie TAVENNEC, M. Éric VIGNEAU, Mme Martine LESAGE (à partir de 19 h 08), Mme Sylvie LECOUPTE, Mme Valérie BOURDON, Mme Carole SOLVET, M. François SOULAS, M. Éric JOSEPH, M. Olivier DUPORT, M. Olivier GUILLOU, Mme Sophie LOPES (à partir de 19 h 06), Mme Estelle GUILLOU et M. Jérémy VANBERSEL, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS : M. Jacques SEGUIN, Mme Fanny TIGÉ, Adjoint, Mme Catherine VENOT-REIG, M. Mathieu HENRI et Mme Julie JOUSSET, Conseillers Municipaux.

POUVOIRS : M. Jacques SEGUIN donne pouvoir à Mme Anne PELLÉ et Mme Fanny TIGÉ donne pouvoir à Mme Carole SOLVET.

Monsieur Jérémy VANBERSEL a été élu secrétaire de séance.



2.1 : URBANISME - DOCUMENTS D'URBANISME :

2022-82. ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA VALLÉE D'ORMES - LANCEMENT DE LA CONSULTATION POUR LE CHOIX D'UN AMÉNAGEUR :

Monsieur le Maire rappelle que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Vallée d'Ormes est à vocation principale d'habitat. Elle concerne un site d'environ 63 hectares, dont 45 hectares classés en zone d'urbanisation future (1AU).

L'aménagement de ce site doit permettre à la commune de mettre en œuvre sa politique d'habitat, en proposant une gamme de logements répondant à un large panel d'accès à la propriété ou de locatifs soit individuels soit collectifs assurant ainsi une large mixité, tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement.

La mise en œuvre de l'opération devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Développer un urbanisme qui préserve la qualité de vie des habitants, tout en favorisant une croissance harmonieuse.
- Réaliser un nouveau quartier dans le respect des principes du développement durable, dont l'empreinte écologique serait maîtrisée et notamment en réduisant l'emprise de l'automobile, tourner les habitations vers la nature, utiliser les énergies renouvelables, recréer une trame paysagère de qualité favorisant la biodiversité, l'utilisation des matériaux et des techniques préservant les ressources naturelles.
- Adapter l'offre de logements aux besoins des populations et aux contraintes économiques des ménages, et diversifier l'offre pour permettre la réalisation du parcours résidentiel.
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupations.
- Développer les nouveaux quartiers en incitant l'utilisation des modes de déplacements doux, en favorisant le développement des transports en commun, en diminuant l'impact de l'automobile.
- Respecter les orientations en termes de programmation (mixité du parc de logements) et de maîtrise de la consommation d'espace exprimées par les documents supra communaux : PLH et le SCoT.

Le programme prévisionnel issu des études de faisabilité prévoit la réalisation à terme sur les 63 hectares du projet 975 logements, selon un principe de mixité sociale, avec un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux ;

La Ville d'Ormes a souhaité que l'aménagement de ce secteur soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L.300-4 du Code de l'urbanisme prévoit désormais la possibilité d'attribuer une concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté dès lors que la commune a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable et, d'autre part, défini les enjeux, objectifs, périmètre, programme de l'opération.

Par délibération en date de ce jour, le Conseil Municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable.

La commune est donc aujourd'hui en mesure de lancer la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire, afin de réaliser l'opération d'aménagement selon les caractéristiques définies par la collectivité.

Cette procédure se déroulera selon les modalités issues de la réforme introduite par l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n° 2016-86 du 1er février 2016, et entrés en vigueur au 1^{er} avril 2016.

Le montant total des produits estimé de cette opération d'aménagement (plus de 20 000 000 € Hors Taxes et hors foncier et d'une durée d'environ quinze années maximum) est supérieur au seuil européen et le concessionnaire devra assumer une part significative du risque économique de l'opération.

Monsieur le Maire rappelle les missions du concessionnaire :

Les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la finalisation des études et à la réalisation de l'opération, et notamment :

- Procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, dont l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de ZAC, ainsi qu'aux études complémentaires expressément souhaitées par la commune ;
- Poursuivre la démarche participative engagée par la commune durant les études de faisabilité ;
- Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone ;
- Gérer les biens acquis ;
- Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux et équipements concourant à l'opération et notamment les équipements d'infrastructures de la zone ;
- Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation ou location des terrains ou immeubles à bâtir dans les meilleures conditions possibles ;
- Gérer l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération ;
- Élaborer les documents de suivi et de contrôle pour la collectivité (calendrier prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération) ;
- Coordonner l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération. D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération ; assurer en tout temps une complète information de la Ville d'Ormes sur les conditions de déroulement de l'opération.

Monsieur le Maire rappelle le déroulement de la procédure de consultation :

1. Mesures de publicité :

Un avis d'appel public à concurrence sera publié au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE), au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP), ainsi qu'au Moniteur (journal spécialisé dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics et de l'immobilier). Cet avis précisera, conformément à la réglementation, la nature de l'opération concédée, les objectifs du concédant, les critères de choix et les modalités de déroulement de la procédure.

L'avis d'appel public à concurrence précisera les modalités de présentation des propositions et la date limite de réception de celles-ci. Dès la publication de l'avis de publicité, valant règlement de la consultation seront mis à disposition des candidats, par voie électronique, de manière complète et gratuite.

2. Organisation de la consultation :

La consultation se déroulera en plusieurs temps :

- Un premier temps d'appel à candidatures. Les candidats disposeront d'un délai de 52 jours pour remettre leur intention de soumissionner.
- La commission Ad Hoc créée à cet effet par délibération en date du 25 octobre 2022, procèdera à la sélection de trois candidats minimums et cinq maximums qui seront amenés à concourir. Les critères de choix sont les suivants :
 - o Capacités techniques et financières (30 %).
 - o Expérience similaires dans la réalisation de ZAC et d'aménagement urbain (40 %).
 - o Expérience en matière de développement durable, transition écologique et énergétique (30 %).
- Les candidats non retenus seront informés dans les délais légaux.

Dans un deuxième temps, et à l'issue de la sélection des candidats admis à concourir, la Ville d'Ormes leur transmettra, le cahier des charges valant règlement de la consultation précisant notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, et indiquant le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération. Il précisera également les modalités et la date limite de réception des propositions des candidats. En outre, il fera état des différents objectifs, qualitatifs et quantitatifs, fixés par la commune. Ils disposeront d'un délai de 31 jours pour remettre leur offre à la Ville d'Ormes.

La procédure se déroulera de la manière suivante :

- Ouverture des dossiers de propositions par la commission Ad hoc.
- Examen technique et financière des offres.
- Analyse et avis de la commission Ad hoc sur les propositions émises par les candidats.
- Au vu de l'avis de la commission Ad Hoc, le Maire pourra engager librement la négociation avec le ou les candidats avec le(s)quel(s) il estime opportun de poursuivre les discussions.
- La négociation pourra concerner l'ensemble des éléments de l'offre au vu des propositions initiales faites et des éléments de la première analyse. Elle pourra avoir lieu par écrit, par voie électronique ou lors de réunions organisées à la Mairie d'ORMES.

Les critères de choix du concessionnaire d'aménagement retenus par la collectivité sont les suivants :

- Aptitude à conduire l'opération projetée appréciée notamment au regard de la méthodologie proposée et des mesures que le candidat envisage de mettre en œuvre pour inscrire l'opération dans une véritable démarche qualitative, environnementale et durable + modalités de mise en œuvre du montage opérationnel et calendrier prévisionnel (40 %) ;
- Capacités techniques appréciées au regard des moyens humains mis en Œuvre, des qualifications professionnelles des personnes affectées à la mission, évaluée notamment au regard de la capacité à prendre en compte la sensibilité paysagère et écologique du site et à fournir des réponses adaptées (en termes d'association de la commune et de la population) (20 %) ;
- Pertinence du bilan prévisionnel d'aménagement (prix d'achat du foncier, prix de revente, coût des travaux, participations financières, montages financiers proposés, coût de la stratégie mise en place pour la commercialisation des opérations...) proposé par le candidat (40 %).

3. Choix du concessionnaire :

- À l'issue de la phase de négociation, le Maire saisira le Conseil Municipal sur une proposition de choix du concessionnaire et sur un projet de protocole préalable à la signature du traité de concession.
- Parallèlement, le Maire notifiera aux candidats non retenus un courrier de rejet de leur proposition.
- À l'issue du délai de suspension de signature, le Maire procèdera à la signature du protocole préalable à la signature du traité de concession.

Au terme de la phase de négociations, le Conseil Municipal délibérera, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions, afin de désigner l'aménageur concessionnaire de la ZAC.

Les candidats non retenus devront être notifiés de leur éviction, et les raisons pour lesquelles leur offre n'a pas été retenue devront leur être exposées. Suite à cette notification, un délai de 16 jours minimum devra être respecté avant la signature du traité de concession.

Dans un délai de 30 jours à compter de la signature du traité de concession, un avis d'attribution sera publié au JOUE.

Cette procédure est donnée à titre indicatif, la commune se réservant le droit de modifier ultérieurement les règles en fonction des précisions qui pourraient être données par la doctrine administrative ou la jurisprudence.

Ceci étant exposé,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et suivants relatifs aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu notamment l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme rendant possible l'attribution de la concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté,

Vu l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n° 2016-86 du 1^{er} février 2016, entrés en vigueur au 1^{er} avril 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM) approuvé le 22 avril 2022,

Vu la délibération en date du 25 octobre 2022 par laquelle le Conseil Municipal a défini le périmètre d'étude de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Vallée d'Ormes,

Vu la délibération en date du 25 octobre 2022 par laquelle le Conseil Municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable,

Vu l'avis favorable de la Commission Générale en date du 11 octobre 2022,

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- De procéder au lancement de la procédure de consultation d'aménageurs, selon les modalités évoquées précédemment ;
- De valider le cahier des charges valant règlement de la consultation, telles qu'exposées dans la présente délibération.
- D'approuver, en vue de l'attribution de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Vallée d'Ormes, les modalités de publicité et de mise en concurrence définies précédemment ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner un concessionnaire pour la réalisation de l'opération.

Pour extrait certifié conforme et certification des formalités prévues aux articles L.2121-7 à L.2121-25 du Code Général des Collectivités Locales. Fait à Ormes le 26 octobre 2022.

Le Maire,

Alain TOUCHARD

Transmis au Représentant de l'État le : 27 octobre 2022.

Publié ou notifié le : 27 octobre 2022.

